

CONTRATO DE COMPRAVENTA

Señor Notario:

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas el Contrato de Compraventa de bien futuro que otorgan, de una parte **RAFFAELLA BONAZZI CATTARINI**, peruana, empresaria, con DNI N° 06630112, casada con **DANILO BALARÍN DE LA TORRE**, quien no interviene por encontrarse casados bajo el régimen de Separación de Patrimonios inscrito en la Ficha N° 20048 asiento 1 - A del Registro Personal de Lima, a quien se le denominará **LA PROPIETARIA**; de otra parte **INVERSIONES EL PINO S.A.C.** con R.U.C. N° 20112804553, debidamente representada por su Gerente General, el señor Sergio Martín Ciccía Gabillo, peruano, casado, identificado con D.N.I. N°09298356, según poder inscrito en la Ficha N°73213 y continuación en la Partida Electrónica N° 00695424 del Libro de Sociedades, del Registro de Personas jurídicas de la Oficina Registral de Lima, sede Lima, en condición de socio del Consorcio conformado con **LA PROPIETARIA**; y "**Consortio Lurín I**" debidamente representado por **INVERSIONES EL PINO S.A.C.** quien a su vez, interviene en el presente contrato representada por su gerente general, señor Sergio Martín Ciccía Gabillo, (entidad con contabilidad independiente conformada por **LA PROPIETARIA** e **INVERSIONES EL PINO S.A.C.** mediante contrato del 20 de abril de 2012) con RUC N° 20549633278, que interviene en este acto con arreglo a la forma y los acuerdos contenidos en su contrato de creación, todos ellos con domicilio común para efectos del presente contrato en Av. Primavera N° 871, San Borja, Lima, a quienes en adelante se les denominará en conjunto "**LA VENDEDORA**"; y de otra **BITS2U INVERSIONES SAC.** Con RUC N° **20602887911**, debidamente representada por **Víctor Luis Nieto Carrera** identificado con **DNI N° 70941126**, según poder inscrito en la Partida N° **70662404** del Registro de Personas Jurídicas de Lima, con domicilio en **Calle Talana N° 222**, Distrito de **Barranco**, Provincia y Departamento de **Lima** a quien en adelante se denominará **EL COMPRADOR**, en los términos y condiciones siguientes:

PRIMERA: La Señora **RAFFAELLA BONAZZI CATTARINI**, es copropietaria de los siguientes inmuebles:

- 1) Inmueble denominado "PARCELA LUCUMO N°4- SECTOR LUCUMO", ubicado en el distrito de Lurín, que posee un área de 12.2352 Has el cual está inscrito en la Partida Electrónica N° 13245338 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, sede Lima, siendo sus linderos y demás características las mismas que se detallan en la Partida Electrónica antes mencionada.
- 2) Inmueble denominado "FUNDO PARCELA LUCUMO 5-A", ubicado en el distrito de Lurín, que posee un área de 9.6722 Has el cual está inscrito en la Partida Electrónica N° 13486303 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, sede Lima, siendo sus linderos y demás características las mismas que se detallan en la Partida Electrónica antes mencionada.
- 3) Inmueble denominado "FUNDO PARCELA LUCUMO 5-B", ubicado en el distrito de Lurín, que posee un área de 2.3026 Has el cual está inscrito en la Partida Electrónica N° 13486307 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, sede Lima, siendo sus linderos y demás características las mismas que se detallan en la Partida Electrónica antes mencionada.

En adelante a los inmuebles detallados por los numerales 1), 2) y 3) anteriores se les denominará en conjunto **EL INMUEBLE**.

LA PROPIETARIA ha suscrito un contrato de consorcio con **INVERSIONES EL PINO S.A.C.** con fecha 20 de abril de 2012, en los términos que se señalan en dicho documento que ha sido elevado a escritura pública ante el Notario Público Dr. Luis Dannon Brender y que consta en el Kardex N° 43584, documento que forma parte del presente contrato en todo aquello que lo atañe, consorcio



Víctor Luis Nieto Carrera
GERENTE GENERAL
BITS2U INVERSIONES S.A.C.
20602887911

que se denomina "**Consortio Lurín I**". Entidad con contabilidad independiente que para efectos tributarios es tratada como persona diferente de los integrantes del contrato de consorcio y participa en el presente instrumento a efectos de facturar o emitir la boleta de la operación de venta que mediante el presente instrumento se celebra.

LA VENDEDORA tiene planificado desarrollar la habilitación urbana Industrial sobre todo **EL INMUEBLE**, que cuenta con zonificación I2 en la forma que indica el plano que forma parte integrante del presente instrumento en calidad de **Anexo N° 1** (en adelante **EL PROYECTO**).

- (i) La habilitación a ejecutarse es del tipo B, es decir, contará con pistas asfaltadas, veredas de concreto simple, conexión domiciliaria de agua, conexión industrial de desagüe, redes de energía eléctrica pública y domiciliaria.
- (ii) La modalidad de ejecución de las obras de habilitación urbana será la denominada con "construcción simultánea", es decir, se podrá ejecutar las obras de edificación de los locales industriales de manera simultánea a las obras de habilitación urbana.

SEGUNDA.- Dentro de los lotes de terreno que conforman **EL PROYECTO**, se encuentra el **lote de terreno N° 24 de la manzana F1**, cuyo detalle se encuentra en el Plano que con las firmas de ambas partes contratantes forma parte del presente contrato como **Anexo N°1**, en el que se precisan la ubicación, el área exacta, así como los linderos y medidas perimétricas de éste (en adelante **El Lote**)

El Lote **24** de la Manzana **F1** de la "**Urbanización Lucumo**" tendrá un área útil neta prevista de **322.54** m2 y los siguientes linderos y medidas perimétricas:

- Por el frente: Con 12.64 ml, Con la Calle 7.
Por la izquierda entrando: Con 24.94 ml, Con el Lote 25.
Por la derecha entrando: Con 26.24 ml, Con el Lote 23.
Por el fondo: Con 12.50 ml, Con los Lotes 28 y 29.

2.1. **EL COMPRADOR** declara saber y aceptar que la extensión superficial y medidas perimétricas del lote materia del presente contrato, está supeditada a los reajustes definitivos que consten en el plano de replanteo, resultante luego de la recepción de las obras de habilitación urbana de **EL PROYECTO**.

Constituyendo el presente documento un contrato de transferencia por metro cuadrado y según lo dispuesto por el artículo 1574° del Código Civil, en el caso que, al efectuarse la operación descrita en el párrafo anterior, el área final del inmueble materia de venta resultase ser menor que la fijada por este contrato, **LA VENDEDORA** devolverá a **EL COMPRADOR** sin intereses, la suma percibida en exceso, según la cantidad precisada en la Cláusula Tercera. Si por el contrario, el área resultase mayor, **EL COMPRADOR** deberá pagar al contado a **LA VENDEDORA** la diferencia resultante a su favor, al precio por metro cuadrado indicado en la Cláusula Tercera de este documento.

2.2. **EL COMPRADOR** declara saber y aceptar que es facultad de **LA VENDEDORA** realizar cualquier tipo de modificación al proyecto de habilitación urbana del que forma parte el lote materia de venta, sin limitación de ninguna especie y sin necesidad de consulta previa a **EL COMPRADOR**.

2.3. **EL COMPRADOR** declara saber y conocer que el presente contrato de compraventa es un contrato de compraventa de bien futuro, que de conformidad con lo estipulado en el artículo 1534°


Victor Luis Nieto Carrera
GERENTE GENERAL
BITS2U INVERSIONES S.A.C.
20602887911